



CAPITOLUL I

MEMORIU DE PREZENTARE

Cadru continut GM 010 / 2000



BORDEROU

memoriu prezentare

01. INTRODUCERE

- 01.01. Date de recunoastere a documentatiei
- 01.02. Obiectul PUZ
- 01.03. Surse documentare

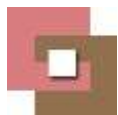
02. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 02.01. Evolutia zonei
- 02.02. Încadrarea în localitate
- 02.03. Elemente de cadru natural
- 02.04. Circulatia
- 02.05. Ocuparea terenurilor
- 02.06. Echiparea edilitara
- 02.07. Probleme de mediu
- 02.08. Optiuni ale populatiei

03. PROPUNERI DE REZOLVARE URBANISTICA

- 03.01. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 03.02. Prevederi ale PUG
- 03.03. Valorificarea cadrului natural
- 03.04. Modernizarea circulatiei
- 03.05. Zonificarea functionala
- 03.06. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 03.07. Protectia mediului
- 03.08. Obiective de utilitate publica

04. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE



MEMORIU DE PREZENTARE

01. INTRODUCERE

01.01. Date de recunoastere

Beneficiari:	Timbus Raluca; Alt Helmuth; Alt Cornelia
Denumirelucrare:	INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. : CONSTRUIRE ZONA REZIDENTIALA
Amplasament:	jud. ARAD, mun. Arad, str. Bogdan Voievod, nr.65-67, C.F. nr. 364746;364747 Arad
Proiectant general:	S.C. STACONS S.R.L.
Numarproiect:	93/2023
Faza de proiectare:	PUZ

01.02. Obiectul lucrării

Amplasamentul studiat este situat in mun. Arad, , str. Bogdan Voievod, nr.65-67, C.F. nr. 364746;364747 Arad

Beneficiarii sunt proprietarii imobilului înscris in:

C.F. nr.. 364746;364747 Arad cu o suprafata de 3724 mp.

Folosinta actuala: curti constructii in intravilan;

Destinatia stabilita prin PUG in UTR nr. 24 - functiune de locuire-zona rezidentiala;

In cadrul proiectului de fata – INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. : CONSTRUIRE ZONA REZIDENTIALA, prin tema de proiectare au fost solicitate urmatoarele:

- constructii noi : **ansamblu de locuinte tip condominiu, P+1E;**
- drumuri, platforme carosabile, parcaje de incinta, alei pietonale
- spatii parcare auovehicule aferente zonei rezidentiale;
- dotari tehnico- edilitare (retea de apa, retea de canalizare, retea alimentare gaze, retea alimentare energie electrica, etc
- sistematizarea verticala a terenului;
- imprejmuire terenuri
- amenajare zone verzi;

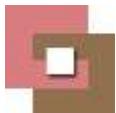
Se vor analiza si respecta cerintele din Certificatul de urbanism nr.51/ 11.01.2024.

01.03. Surse de documentare

Studii și proiecte elaborate anterior P.U.Z

Amplasamentul este situat în intravilanul mun.Arad in UTR nr. 24 - functiune de locuire-zona rezidentiala PUG Arad.

- Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.
- Avizul de oportunitate nr. 15 din 12.06.2024



Documentația faza P.U.Z. se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și Conținutul cadru al planului urbanistic zonal indicativ GM - 010 - 2000.

Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu Legea nr. 50/1991 rep. și HGR 525/1996, Codul Civil.

Nu există documentații de urbanism care se desfășoară concomitent cu prezentul P.U.Z.

Studii de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z

- suport topo avizat de OCPI

02. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

02.01. Evoluția zonei

Zona studiată este situată în mun. Arad, în partea de nord față de str.C.A. Vlaicu, fiind o zonă cu caracter rezidențial, în zona existând construite clădiri cu acest specific.

02.02. Incadrarea în localitate

Amplasamentul studiat este situat în mun. Arad, intravilan, în UTR nr. 24 conform PUG Arad, cartierul GAI, în suprafață totală de 3724 mp de teren, cu folosință curți construcții cu deschidere la Str. Bogdan Voievod, care asigură accesul la parcelă (în nord) și Str.Fantanei în partea de vest.

Vecinătățile terenului sunt:

la Nord – str.Bogdan Voievod, nr.cad. 355821.

- proprietate privată, Nr.cad.351140;
- proprietate privată, Nr.cad.351141;
- proprietate privată, Nr.cad.317402;
- proprietate privată, Nr.cad.364255;

la Est - proprietate privată, Nr.cad.365323;
- proprietate privată, Nr.cad.351140;

la Vest - proprietate privată, Nr.cad.364255;
-str.Fantanei, nr.cad. 356273

la Sud- proprietate privată, Nr.cad.323998;
-proprietate privată, Nr.cad.365323;

Incinta propusă spre reglementare are frontul stradal de 30.00 m și adâncimea de 75.15 m.

02.03. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat este cu vegetație spontană, neamenajat, destinația lui actuală fiind curți construcții în intravilan.

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 106.01 NMN (sud) și 106.14 NMN (nord).

Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, condiții geotehnice, riscuri naturale. Din punct de vedere peisagistic, terenul este relativ plat.

Din punct de vedere al rețelei hidrografice, terenul este localizat în Câmpia Mureșului

Zona studiată nu face parte dintr-o arie naturală protejată declarată.



2.3.1. Date ale studiului geotehnic

Din punct de vedere **geomorfologic**, terenul studiat se află în Câmpia Aradului. Terenul aproximativ plan se situează pe terasa superioară a râului Mureș și nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea.

Din punct de vedere **geologic**, amplasamentul este așezat pe extinderea conului de dejecție al râului Mureș, astfel Câmpia Aradului este formată din pietrișuri, nisipuri și argile. Depozitele cuaternare, cele care constituie terenurile de fundare, sunt reprezentate, în general, prin 3 tipuri genetice de formațiuni:

- aluvionare – aluviuni vechi și noi ale râurilor care străbat regiunea și intră în constituția teraselor și luncilor acestora
- gravitaționale – reprezentate prin alunecări de teren și deluvii de pantă, ce se dezvoltă în zona de "ramă" a depresiunii
- cu geneză mixtă (eoliană, deluvial-proluvială) – reprezentate prin argile cu concrețiuni feromanganoase și depozite de piemont.

Rețeaua hidrografică este reprezentată în zonă de râul Mureș.

Seismicitatea: conform Codului de proiectare seismică P100-1/2013, condițiile locale de teren studiat sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț $T_c = 0,7$ sec și valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0,20$ g, pentru cutremure având interval mediu de recurență $IMR = 100$ ani.

Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 la $0,70 \text{ m} \div 0,80 \text{ m}$.

Stratificația terenului este următoarea:

- umplutură și sol vegetal până la - 0,30 m
- argilă maroniu-gălbuie vârtoasă, până la - 1,50 m
- nisip fin, cenușiu, până la - 4,00 m, ne-epuizat până la baza forajului (5,00m)

Nivelul apelor subterane nu a fost atins în forajul executat. Variația nivelului apei subterane este legată de cantitățile de precipitații căzute în zonă.

Recomandări:

Luând în considerare condițiile de fundare menționate, se recomandă următoarele: o fundare directă, la adâncimi mai mari de 0,90 m, pe stratul de argilă maroniu-gălbuie vârtoasă.

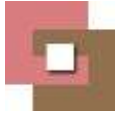
Zona, prin poziție, relief, structură geologică, considerăm că nu este expusă la riscuri naturale.

02.04.Circulația

Principala cale de circulație din zona studiată este strada Bogdan Voievod, existentă la nord fata de terenul studiat și Str. Fantanei aflată la vest.

Aceste strazi asigură accesul direct la incinta reglementată. Sunt drumuri asfaltate, amenajate cu alei pietonale, au un prospect stradal de minim 12.00 m.

Accesul carosabil la incintă se poate realiza direct dinspre aceste strazi, prin racord la carosabilul.



02.05. Ocuparea terenurilor

În zona studiată, terenurile au folosință "curți construcții", "căi de comunicație rutieră", "locuințe colective".
Nu există conflicte semnificative între funcțiunile existente în zonă. Din str. Bogdan Voievod și Str. Fantanei se asigură accesul la teren, există rețele de transport energie electrică aeriană și gaze naturale, rețea de alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră.

Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată. Zona nu este inundabilă.

Pe teren nu există fond construit. Terenul e proprietatea privată a Timbus Raluca; Alt Helmuth; Alt Cornelia conform C.F.nr. 364746;364747 Arad;

În zona de amplasament există transport în comun pe artera principală (C.A. Vlaicu).

Principalele disfuncționalități în zona studiată sunt:

- lipsa dotărilor de interes local din zonă.

02.06. Echipare edilitara

Stadiul echipării edilitare a zonei în prezent, este descris în sumarul de mai jos :

02.06.01 Alimentarea cu apă:

Alimentarea cu apă se face de la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a localității prin racordul propus în incintă.

02.06.02. Canalizare menajera:

Canalizarea menajera va fi realizată prin racordarea la rețeaua de canalizare menajera a orașului.

02.06.03. Canalizare pluviala:

Descărcarea gravitațională a apei din precipitații se va face prin jgheaburi, burlane și rigole până la deversarea în rețeaua pluvială strădală.

02.06.04. Alimentarea cu energie electrica:

Alimentarea cu energie electrică se realizează printr-un racord subteran propus de la stâlp LEA de joasă tensiune, aflat la rețeaua strădală până la terenul care face obiectul PUZ.

Pe teren nu există linii electrice aeriene care să afecteze amplasamentul;

02.06.05. Alimentarea cu energie termica

Racordare la rețeaua de gaz existentă în zonă.

Rețelele de utilități se vor realiza prin grija investitorului, din fonduri proprii.

02.06.06. Telefonizare

Se va racorda la rețeaua strădală.

02.07. Probleme de mediu

În zonă există fond construit, însă acesta nu afectează cadrul natural.

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu se află în perimetrul inundabil al unui curs de apă.

Stabilitatea terenului este asigurată conform studiului geotehnic preliminar întocmit pentru terenul propriu-zis.

Terenul dispune de posibilitatea racordării la rețelele publice de apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale. Apele pluviale pot fi dirijate către zonele verzi sau rețeaua pluvială.

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic.



02.07.01. Relatia cadru natural – cadru construit

La data întocmirii documentatiei studiate terenul este liber, cu interdictie de construire pana la elaborare P.U.Z. si R.L.U. aferent.

Se va asigura un echilibru optim între suprafețele ocupate de constructii, platforme, anexe si spatii

02.08. Optiuni ale populatiei

Se va parcurge procedura de informare a populației conform Ord. 2701/2010. Se va răspunde la observații și sesizări.

Solicitările beneficiarului – conform Temei de proiectare – au fost introduse în prezentul P.U.Z. și adaptate la condițiile de zonă, precum și la restricțiile impuse de avizatori.

Ordin nr.119/2004 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei, cu modificarile si completarile ulterioare.

03. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

03.01. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pe amplasament nu au fost aprobate alte documentatii de tip PUZ.

03.02. Prevederi ale PUG

In PUG - UTR 24 zona este incadrata in intravilan, functiune de locuire – zona rezidentiala.

Proiectul va respecta Ordinul nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

03.03. Valorificarea cadrului natural

Zona nu are un cadru natural valoros. Terenul va fi sistematizat pentru egalizarea cotei lui naturale și pentru racordul carosabil la strada asfaltată. Terenul este liber de construcții.

3.3.1. Condițiile studiului geomorfologic

Caracteristicile și stratificația terenului a fost prezentată la cap. 2.3.1.

Se recomandă o fundare directă, la adâncimi mai mari de 1,00 m, pe stratul de complex argilos prăfos nisipos cafeniu-gălbui plastic consistent.

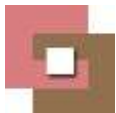
Apa subterană a fost interceptată în forajele executate la adâncimea de 3,70 m față de CTN. Se prevede un nivel maxim ascensional maxim al apei subterane până la adâncimea de 2,30 față de CTN.

03.04. Modernizarea circulatiei

Artera principala este formata din str. Bogdan Voievod si Str.Fantanei, din care se realizeaza accesul spre zona studiata de 10.50 m si parcare in incinta.

In incinta, carosabilul va fi de 5.50 m din acesta se vor accesa minim 40 parcare .

(1 loc parcare/ s.d./max.100 mp -conform H.G. nr.525, * Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori, după cum urmează: * un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;)



Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura dinspre strada Bogdan Voievod și str. Fantanei, existentă la nord și vest, prin racord carosabil al drumului de incintă propus la carosabilul acesteia.

Lucrările rutiere amenajate constau în principal din următoarele:

- amenajarea accesului rutier prin racordarea directă a drumului de incintă propus la marginea părții carosabile a străzii publice cu raze de racordare $R = 6,00$ m; carosabilul din incinta va fi de 5,50 m, cu parcuri dispuse perpendicular pe o parte și zona de întoarcere în capatul străzii.

Pentru asigurarea circulației pietonale conform OUG 195/2002 (Regulamentul codului rutier articolul 158,159):

1. pietonii pot folosi toată lățimea părții carosabile

2. conducătorii de vehicule sunt obligați să circule cu o viteză de cel mult 20 km/h, să nu stăioneze sau să parcheze vehiculul în afara spațiilor anume destinate și semnalizate ca atare, să nu stănjenească sau să împiedice circulația pietonilor chiar dacă, în acest scop, trebuie să oprească.

Lucrările proiectate respectă prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.

Pentru perioada execuției lucrărilor în zona drumului public, beneficiarul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație. Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării acceselor rutiere, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea accesului rutier la obiectiv, care vor fi executate pe domeniul privat, va fi suportat de către beneficiar, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza prin așterenerea și mobilizarea pământului vegetal, după care se face însămânțarea cu gazon.

03.05. Zonificarea funcțională – reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici

03.05.01. Principalele funcțiuni propuse ale zonei :

Principala funcțiune propusă este de locuire colectivă tip condominiu;

Se propune amenajarea parcelei cu această folosință.

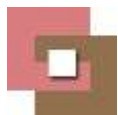
Prospectul stradal nou propus va avea minim 5.50 m, compus din drum carosabil cu două benzi de circulație cu profil de 5.50 m; parcaje adiacente (5.00 m) și zone verzi de aliniament (0.60 m).

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi: - **ansamblu de locuințe tip condominiu, P+1E;**
- b) dotări tehnico-edilitare
- c) sistematizarea verticală a terenului.
- d) drumuri, parcaje, alei pietonale.
- e) amenajare zone verzi.

Zona studiată are suprafața de 3 724 mp. Intervențiile din afara incintei se referă la:

- racord carosabil la Str. Bogdan Voievod și Str. Fantanei;
- branșamente / racord la rețelele edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale existente de-a lungul drumului public, amenajarea de alei pietonale pentru accesul la incinta reglementată.



Zona propusă spre reglementare este compusă dintr-o parcelă cu folosința "curți construcții" în intravilan, în suprafață totală de 3 724 mp. Zona propusă spre reglementare are frontul la Str. Bogdan Voievod și Str. Fantanei de de 30.00 m și adâncimea de 75.15 m.

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la reglementarea indicilor urbanistici în vederea construirii a două clădiri cu POT :40% și CUT :08 și regimul de înălțime P+1E, carosabil, acces, parcare, spațiu verde;

Nu sunt propuse zonificări ale terenului, acesta fiind destinat unei singure funcțiuni, cea rezidențială.

Construcțiile vor avea o structură de rezistență din cadre sau dala (cu zidărie de cărămidă sau BCA) planșeu tip terasă sau sarpantă.

03.05.02. Destinația terenurilor din zona:

Funcțiunea principală va fi de **locuire colectivă tip condominiu**. Pe terenurile adiacente sunt construcții de locuire colective și individuale.

Se vor rezerva zone speciale pentru spații verzi și eventualele dotări edilitare necesare.

Se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

03.05.03. Indici urbanistici :

Regimul de înălțime propus este P+1E cu o înălțime maximă de 10.00 m măsurată de la cota +/- 0.00 m.

Înălțimea maximă se va corela cu retragerile perimetrice ale clădirii propuse.

Bilanț teritorial – Zonificarea funcțională

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

	Existent		Propus	
	Suprafata (mp)	Procent (%)	Suprafata (mp)	Procent (%)
Zona curți construcții	8590	73,6	4866	41,7
Zona rezidențială	-	-	3724	31,9
Cai de comunicație și transport rutier	1335	11,4	1335	11,4
Spații verzi	1750	15,0	1750	15,0
TOTAL:	11 675	100,0	11 675	100,0

BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI

	Existent		Propus	
	Suprafata (mp)	Procent (%)	Suprafata (mp)	Procent (%)
Zona locuire (curți construcții)	3724	100,0	-	-
Zona rezidențială - ansamblu tip condominiu	-	-	1303	35,00
Carosabil	-	-	775	20,80
Alei, parcare	-	-	343	9,20
Spații verzi	-	-	1303	35,00
TOTAL:	3724	100,0	3724	100,00



INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN ZONA REGLEMENTATĂ		EXISTENT	PROPUS
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	0,00 %	40,00 %
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,00	0,8

03.05.04. Sistemizarea verticala

Nivelul terenului natural se desfășoară între 106.01 NMN (sud) și 106.14 NMN (nord).

La amenajarea zonei se va urmări panta naturală a terenului, cu egalizarea cotei terenului sistematizat, la cote variabile de-a lungul drumului de incintă.

03.05.05. Criterii compoziționale și funcționale

Pe amplasamentul studiat se solicită realizarea unei zone cu funcțiunea de locuire tip condominiu aflate în două construcții cu regim de înălțime P+1E cu accesul pietonal și auto din str. Bogdan Voievod și Str. Fantaneii;

03.05.06. Regimul de aliniere

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

-Pentru clădirea C1 :

- pe latura de Nord și Vest este pe limita de proprietate;
- pe latura Sudică clădirea se va amplasa la min. 9.25m față de limita de proprietate
- pe latura Vestică clădirea se va amplasa la min. 3.50m față de limita de proprietate

-Pentru clădirea C2 :

- la min. 3.80m față de frontul stradal propus (vest)
- pe latura de Nord și Sud clădirea se va amplasa la min. 0.60m față de limita de proprietate;
- pe latura Estică clădirea se va amplasa la min. 7.80m față de limita de proprietate

03.05.07. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime propus este P+1E cu o înălțime maximă de 10.00 m măsurată de la cota +/- 0.00 m. Înălțimea maximă se va corela cu retragerile perimetrice ale clădirii propuse.

03.05.08. Modul de utilizare al terenului

Au fost stabilite valori maxime pentru procentul de ocupare al terenului și de utilizare a terenului:

- P.O.T. 40,00 %
- C.U.T. 0,8

03.05.09. Plantații

Pentru incinta propusă spre reglementare au fost prevăzute zone verzi publice cu spații verzi înierbate, sau cu plantații de arbori de înălțime mică / medie într-un procent de minim 35,0 % pentru funcțiunea locuire conform



conform HGR 525/1996 actualizată și Legea nr. 24 / 2007 republicată prin reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.

03.06. Dezvoltarea echipării edilitare

Precizăm că toate lucrările de drumuri, trotuare, utilități se vor realiza din fondurile beneficiarului, prin racord la utilitățile existente în zona sau în afara incintei cu propuneri.

03.06.01. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin racordare la rețeaua de apă a localității. Bransarea și racordarea imobilului la sistemele publice de alimentare cu apă și/sau canalizare se va face de către agenți economici agrementati de SC Compania de Apă Arad SA, cu respectarea procedurilor specifice de proiectare - avizare - autorizare - executie - receptie - contractare - furnizare, în baza unei Cereri de bransare/ racordare înaintată de proprietar ori împuternicitul legal și pe cheltuielile acestuia.

Rețeaua de alimentare cu apă se va realiza din țevă de polietilenă de înaltă densitate (PEHD PE100, SDR17, Pn10bar), montată îngropat la o adâncime de 1÷1,2 m sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

Hidranților exteriori

Instalații de stingere incendiu cu hidranți exteriori Conform P118/2-2013, art. 6.1 (1), rețelele de distribuție a apei din centre populate trebuie să fie echipate cu hidranți exteriori, care să asigure condițiile de debit și presiune necesare stingerii incendiilor.

Astfel, pentru parcela studiată, se propune montarea unui hidrant exterior suprateran, Dn80, asigurând debitul de stingere de 5 l/s (conform Anexa 6 din P118/2, pentru centre populate până în 5.000 locuitori).

Hidrantul va fi alimentat din rețeaua de distribuție apă potabilă. În caz de incendiu, stingerea se va realiza prin intermediul autospecialelor de pompieri.

03.06.02. Canalizare

Canalizare menajeră

Apele uzate menajere provenite de la locuințele colective propuse vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 și se vor deversa gravitațional în rețeaua publică de canalizare menajeră existentă pe strada existentă la sud de amplasament, montate îngropat sub limita de îngheț, la adâncimi cuprinse între 70 cm și 300 cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

La toate eventualele intersecții cu alte rețele de utilități, gazul va fi poziționat deasupra.

Apele uzate menajere evacuate în rețeaua stradală de canalizare menajeră se vor încadra din punct de vedere al încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 002/2005.

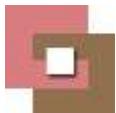
Canalizare pluvială

Apele pluviale provenite de pe amplasament (atât cele de pe acoperișuri, cât și cele de pe trotuare, drumuri) se vor deversa în rețeaua de canalizare pluvială sau la nivelul solului conform soluției din proiectul de arhitectură.

Apele pluviale deversate la nivelul solului vor fi conform NTPA 001/2005

03.06.03. Alimentarea cu energie electrică

Parcela care face obiectul PUZ va fi racordată la rețeaua electrică a orașului.



Pentru noile obiective, consumatorii de energie electrică sunt constituiți în principal din: iluminatul normal, iluminatul exterior, circuite de prize monofazate și trifazate pentru utilizare generală. Clădirile vor fi dotate cu instalații de protecție: instalații de împământare generală, echipotentializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.

03.06.04. Alimentarea cu energie termica

Racordare la rețeaua de gaz existenta in zona.

Rețelele de utilități se vor realiza prin grija investitorului, din fonduri proprii.

03.06.05. Gospodarie comunală

Zona studiată va avea amenajată o zonă unitară pentru depozitarea deșeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Mun. Arad, și anume în zona frontului stradal dinspre strada existentă, pentru a fi asigurat accesul facil al autovehiculelor de transport la această platformă. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării acestora.

03.07. Protecția mediului

Imbunatătirea mediului de viața urban

Conform studiilor și memoriului de specialitate, amplasarea clădirilor destinate locuințelor se va face în zone sigure, locuințelor terenuri salubre. Terenurile nu prezintă risc de alunecări de teren, inundații sau avalanșe. În conformitate cu memoriul tehnic, alimentarea cu apă potabilă se va face în conformitate cu normele legale în vigoare.

Colectarea, îndepărtarea și neutralizarea apelor reziduale menajere și a apelor meteorice se va realiza printr-un sistem de canalizare, conform proiectului de specialitate.

03.08. Obiective de utilitate publică

Se propun intervenții la dotările de interes public existente, și anume:

- execuția racordului carosabil al drumului de incintă propus la drumul public

03.08.01. Lista obiectivelor de utilitate publică

Zona are în prezent utilitățile necesare unei bune funcționări (energie electrică, alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, gaz), în acest sens nefiind necesară extinderea unor rețele de utilități. Amplasamentul nu se află în baza de date a patrimoniului arheologic reperat și nu sunt necesare lucrări de descoperire arheologică. Sarcina titularului de investiție este ca, în cazul în care în timpul lucrărilor de decapare sol sau săpături apar puncte cu vestigii arheologice, beneficiarul va opri lucrările și va anunța DJC Arad și Primăria asupra descoperirilor, în condițiile art. 4, alin. 3 din Legea nr. 462 / 2003.

03.08.02. Tipuri de proprietate teren

Incinta este constituită din terenuri proprietate privată.

Celelalte tipuri de teren – proprietatea publică și privată de interes local, terenurile proprietate privată a persoanelor fizice și juridice – sunt specificate pe planșă.

Amenajarea accesului carosabil dinspre strada existentă se va realiza din fonduri private. Racordul la rețelele edilitare se va realiza din fonduri private proprii.

03.08.03. Circulația terenurilor

Destinația și folosința actuală a terenului : situat în intravilan, categoria de folosință curți construcții.



04. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

04.01. Inscrierea amenajarii dezvoltarii urbanistice propuse a zonei în PUG

In momentul de fata zona studiata este partial reglementata urbanistic prin PUG, motiv pentru care este binevenit acest PUZ care stabileste tipologia functionala (locuire) a incintei cu propuneri cu respectarea conditiilor de relationare catre cadrul urban si vecinatati.

04.02. Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare:

- realizarea racordurilor carosabile la strada Bogdan Voievod si Str.Fantanei
- drum de incintă
- rețele edilitare
- funcțiunea locuire colectiva si functiuni complementare;

Intervenția propusă nu perturbă funcțiunea existentă a zonei, ci permite extinderea zonei cu o corectă grupare funcțională și o etapizare corespunzătoare a lucrărilor cu minima afectare a vecinătăților.

04.03. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Ca elaborator al documentației, considerăm că ea reflectă potențialul și cerințele zonei, asigurând o continuitate a dezvoltării zonei rezidențiale într-o zonă ce oferă bune premize în acest sens.

Restricțiile posibile – funcționale, de destinație, calitate, indici ocupare teren etc. sunt cele din capitolele de propuneri și detaliate în regulamentul aferent PUZ-ului.

- aprobarea PUZ prin HCL Arad
- realizarea prioritara a carosabilelor propuse și a racordurilor acestora la strada Bogdan Voievod si Str.Fantanei, precum și a asigurării utilităților prin extinderea rețelelor tehnico-edilitare existente.

Prezentul PUZ are un caracter de reglementare ce expliciteaza si detaliaza prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare si conformare a constructiilor pe zona studiata.

intocmit,
arh. Zubcu Mihai

sef proiect,
arh. Dorin CRAINIC